

# Salgsopstilling

Adresse: Mosbjergvej 455, Mosbjerg, 9870 Sindal  
Kontantpris: 995.000

Sagsnr.: 2018-110  
Ejerudgift/md.: 1.586

Dato: 04-09-2018

## Beskrivelse:

Midt i Mosbjerg by på en 2070 m<sup>2</sup> stor grund – hvor der ikke er langt til hverken Brugsen eller Vendsyssels "bedste" skole finder du denne dejlige villa på 233 m<sup>3</sup>.

Villaen er opført med pudsede ydervægge – termovinduer overalt – og betontag. Alt er gennemrestaureret og moderniseret midt i 80-erne – så du må ikke lade dig foranledige til at tro – at det er et gammelt hus fra 1922.

Der er tale om en villa i 1½-plan – og i stueetagen finder du huset samlingspunkt – nemlig samtalekøkkenet med spiseplads og køkken. Der er også blevet plads til trappen til første sal. Fra køkkenet er der adgang til en stor spisestue – og der udover er der også en stor pejse-/opholdsstue. Alt er yderst præsentabelt og perfekt. I den anden del af huset er der en stor gang/hall om du vil – gæstetoilet, grovkøkken/vaskerum samt et viktualierum. I denne del af huset er der også en trappe til første sal og en udgang til en dobbelt garage – hvor der er rigtig god plads til 2 personvogne.

På første sal i den vestlige del af huset – er der et stort værelse – nærmest en lille stue – og yderligere et opholdsrum. Perfekt plads for teenageren. Den øvrige overetage – den med adgang fra køkkenet – er det er stort opholdsrum, et meget stor værelse, et stort soveværelse – et værelse/kontor – samt et badeværelse med bruseniche og det der skal være. Alle rum incl. badeværelset er rummelige og lyse – med store vinduespartier og fantastisk lysindfald.

På vestsiden – eller solnedgangssiden – af huset er der en stor terrasse – med læmur omkring. Her er der altid læ – når man tænder grillen – og uanset de stormende vindes humør!

Udover selve huset er der i 2004 opført en garage på 60m<sup>2</sup> – som kan anvendes til værksted eller andre hobbyformål. Alt er perfekt – til den der har en hobby – som kræver plads – og der er port højde på 230m<sup>2</sup>.

Den perfekte plads for en familie med børn og en farmand der kører veteranbil eller motorcykel...

## Vigtig information

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

---

Ansvarlig ejendomsmægler: Christian B. Nielsen

---

Adresse: Mosbjergvej 455, Mosbjerg, 9870 Sindal  
Kontantpris: 995.000

Sagsnr.: 2018-110  
Ejerudgift/md.: 1.586

Dato: 04-09-2018

---

---

Adresse: Mosbjergvej 455, Mosbjerg, 9870 Sindal  
Kontantpris: 995.000

Sagsnr.: 2018-110  
Ejerudgift/md.: 1.586

Dato: 04-09-2018

---

Adresse: Mosbjergvej 455, Mosbjerg, 9870 Sindal  
Kontantpris: 995.000

Sagsnr.: 2018-110  
Ejerudgift/md.: 1.586

Dato: 04-09-2018

### Ejendomsdata :

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: helårsbeboelse  
Ifølge: tingbogen  
Kommune: Hjørring  
Matr.nr.: 1bq Eskær Hgd., Mosbjerg  
Zonestatus: Byzone og landz  
Vand: Privat, alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Off. vej  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg  
Varmeinstallation: Centralvarme fra eget anlæg, et-kammer fyr  
Opført/ombygget år: 1922 / 1986

#### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.: 01-10-2015  
Offentlig ejendomsværdi: 1.100.000  
Heraf grundværdi: 122.700  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 710.000  
Grundskatteloftsværdi:

#### **Arealer**

Grundareal udgør: 2070 m<sup>2</sup>  
- heraf vej: 0 m<sup>2</sup>  
Grundareal ifølge: Tingbogen  
Hovedbyg.bebyg.areal: 169 m<sup>2</sup>  
- heraf garage (Integreret) 37 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 0 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 91 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 223 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 60 m<sup>2</sup>  
- heraf udhus 60 m<sup>2</sup>  
Bygningsareal ifølge: BBR  
- af dato: 12-03-2018

### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan/Rammeområde: 50.15.00 Hasselvej - Kastanievej  
Kommuneplan/Rammeområde: 705.1140.02 Boligområde ved Kastanievej/Hasselvej...  
Kommuneplan/Rammeområde: 705.1140.02 Boligområde ved Kastanievej/Hasselvej...  
Kommuneplan/Rammeområde: 705.1140.02 Boligområde ved Kastanievej/Hasselvej...  
Kommuneplan/Rammeområde: 705.2110.01 Blandet byområde, Mosbjerg  
Kommuneplan/Rammeområde: 705.2110.01 Blandet byområde, Mosbjerg  
Lokalplan: 06.03.198... Lokalcenter Tolne - Mosbjerg  
Kommuneplan/Rammeområde: 50.92.00 Indlandsferieområde - "Ferie på landet"

20.08.1884-1-81 Dok om fredning, vedr 1A (1069-21-302)  
08.08.1900-911428-81 Dok om fredskov mv  
18.03.1970-2620-81 Dok om adgangsbegrænsning mv  
16.03.1977-8409-81 Dok om luftfartshindringer mv, Om resp se akt, Vedr 1A

### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Mosbjergvej 455, Mosbjerg, 9870 Sindal  
Kontantpris: 995.000

Sagsnr.: 2018-110  
Ejerudgift/md.: 1.586

Dato: 04-09-2018

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja                      insekt: Ja                      rørskade: Ja, udvidet

Forbehold: Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.880

Forbrug: 2000 l olie

Ejendommens primære varmekilde: Kondenserende oliefyrsanlæg med nedgravet olietank

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

Oplysningerne stammer fra: Anslået da det seneste års faktiske varmeforbrug ikke er repræsentativt

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter:

Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås

Energimærkning: D

Adresse: Mosbjergvej 455, Mosbjerg, 9870 Sindal  
Kontantpris: 995.000

Sagsnr.: 2018-110  
Ejerudgift/md.: 1.586

Dato: 04-09-2018

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Ejendomsskatter:	4.171,80	Kontantpris: 995.000,00
Husforsikring:	4.500,00	Tinglysningsafgift af skødet 3.830,00
Ejendomsværdiskat:	7.100,00	
Gebyr rottebekæmpelse:	39,60	
Adm. gebyr for jordhåndtering:	100,00	
Skorstensfejer:	442,00	
Genbrugsgebyr m. m. helårsbolig 1 stk:	1.377,00	
Sæk helårs 1 stk.:	1.297,00	I alt kr. 998.830,00
Ejerudgift i alt 1.år:	19.027,40	
<u>Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:</u>		<u>Gæld udenfor købesummen:</u>
Ejerpantebreve: kr. 150.000		Ingen

#### Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejerudgift med brutto/nettoydelse. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger. Derfor skal ejerudgiften lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter.

Udbetaling: 50.000 Brutto **ex** ejerudgift: 4.490 md./ 53.886 år. Netto **ex** ejerudgift: 3.760 md./ 45.125 år v/ 29,09%

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

#### **Standardfinansiering**

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 04-09-2018

For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v.

Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: juli-januar **Forbehold:**

**Særlige oplysninger om finansiering:** I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

Adresse: Mosbjergvej 455, Mosbjerg, 9870 Sindal  
Kontantpris: 995.000

Sagsnr.: 2018-110  
Ejerudgift/md.: 1.586

Dato: 04-09-2018

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit -type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontantværdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest- løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over- tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
--------------	---------------------	----------	------------------	--------------	---------------------	-----------------------	------------------	------------------	-----	------------------------	---------------------------------	------------------	-----------------------